

Előterjesztő: Bencsik Mónika polgármester

Előterjesztést készítette: Tóthné Pataki Csilla jegyző

Györgyi Zoltán főépítész

Előzetesen tárgyalja: Ügyrendi Bizottság

Mellékletek: Rendelet tervezetek

### **Előterjesztés**

## **Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2013. február 28-i munkaterv szerinti ülésére**

**Tárgy: Rendeletalkotás a településképi véleményezési eljárásról, a településképi bejelentési eljárásról, a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól, valamint a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól.**

---

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az államigazgatási reform keretében a Kormány 2012 utolsó hónapjaiban számos, az építésügyet alapvetően megváltoztató új működési struktúra kialakítására vonatkozó kormányhatározatot fogadott el és módosította az 1997 évi LXXVIII törvényt, azaz az Építési törvényt (Étv.). A 312, 313, 314/2012 (XI.8) Korm. rendelet, a 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a tervtanácsokról jelentősen átstrukturálta az építésügyet, annak minden szintjén Változott az OTÉK és számos jogszabály. 2013 január 1-től

- az első fokú építési hatóság (engedélykiadás) Nagykovácsi esetében Budakeszi Város Jegyzője irányításával működik.
- Nagykovácsi Polgármesteri Hivatala – mint 5.000 főnél nagyobb település – építési információs pontot köteles üzemeltetni a településen. Az építési ponton – is – le lehet adni a kérelmeket, illetve információt kérni építésügyi kérdésekben.
- bevezetésre került az elektronikus ún. ÉTDR ügyintézés, melyhez szintén az építési pont nyújthat segítséget az ügyfeleknek.
- az ÉTDR rendszer – egyelőre még tapasztalatok nélküli – a működtetése szigorú, olykor jogvesztő határidőket jelöl ki automatikusan számunkra, ezért a település kultúra fenntartása, fejlesztése érdekében bevezetni kívánt eljárásokat ehhez a rendszerhez, illetve a 313/2012 (XI.8.) Korm. rendelethez kell igazítani.
- a törvénymódosítás és a Kormányrendeletek előírásai már nem vonatkoznak a helyi építészeti tervtanácsokra (252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet), de új, helyi – Önkormányzati rendeletben szabályozott – eljárások lehetőségét vezették be. Ilyen a „Településképi véleményezési” valamint a „Településképi bejelentési” eljárás.
- A településképet meghatározó eljárások a Polgármester hatáskörébe tartoznak, de az ezzel kapcsolatos véleményeket szakmai alapon kell meghoznia.

A változások új helyzetet teremtettek településünk épített és természeti értékeinek megtartása kialakított Önkormányzati rendeletek tekintetében. Idézet a törvény indoklásából:

„Az új törvényi környezetben.....a helyi építészeti-műszaki tervtanács mint szakmai grémium az önkormányzat helyett véleményezésre, valamint érdekeit képviselni nem jogosult. Ezen túl az eljárási szabályai nem teszik lehetővé, az egyszerűbb és bonyolultabb építési ügyek differenciált véleményezését.

Ezért a helyi tervtanácsok működtetése helyett főszabályként bevezetésre kerül az önkormányzatok településképi véleményezési eljárása, mely az önkormányzat számára választható sajátos jogintézmény. Az önkormányzat döntheti el, hogy a véleményét milyen szakmai ajánlásra alapozva alakítja ki. Így például az egyszerűbb tevékenységek esetén az önkormányzati főépítész, míg a bonyolultabb tevékenységek esetén az önkormányzati szakmai grémium (tervtanács) közreműködésével, azok javaslatára alapozza. A helyi tervtanács működésére vonatkozó szabályokat az önkormányzat állapítja meg.”

„Településképi véleményezési eljárás

Településképi véleményezési eljárás keretében a jogszabályban meghatározott települési önkormányzat polgármestere 15 napon belül ad véleményt a településrendezési követelményeket, településképet érintő építési engedélyhez kötött építési tevékenységek esetén. A véleménynyilvánítás során a polgármester a véleményét az önkormányzati főépítész, önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben önkormányzati építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményére alapozza. Ezen szakmai vélemények kialakításának ideje beleszámít a véleménynyilvánítás határidejébe. Abban az esetben, ha kormányrendelet az építési tevékenység végzésének engedélyezését állami főépítész által működtetett tervtanácsi véleményhez köti, akkor a polgármester véleménye helyett e tervtanácsi véleményen alapul a hatósági döntés.

Ha integrált telepítési eljárásra kerül sor, az eljárásba az önkormányzati véleménynyilvánítás beépíthető, külön eljárást nem kell lefolytatni.

A települési önkormányzat véleménye az építésügyi hatósági engedélykérelem kötelező melléklete, mely véleményt a hatóság a Ket. 50. § (5) bekezdése alapján figyelembe veendő bizonyítékként kezel a döntés meghozatala során.”

„Településképi bejelentési eljárás”...

„az engedélyhez nem kötött tevékenységek körébe tartozhatnak olyan munkák, amelyek esetében azok megvalósítása ellenőrzéséhez helyi közérdek fűződhet, ezért e körben különösen a helyi építészeti értékek, örökség védelme, a reklámelhelyezések és rendeltetés-módosítások tekintetében a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) rendeletében meghatározhatja azon tevékenységek körét, melyek településképi szempontból önkormányzati kontrollt igényelnek. A rendelet hatálya alá tartozó tevékenységek esetén a települési önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le.

A településképi bejelentési eljárást az ügyfél a polgármesternél kezdeményezi. Az ügyfél által bejelentett tevékenység akkor kezdhető meg, ha a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzatok) polgármestere a tevékenység végzését önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint 8 napon belül nem tiltotta meg. A településképi bejelentési eljárás keretében a polgármester önkormányzati jogkörben jár el.”

A megváltozott jogi és közigazgatási helyzetben felvetődik a kérdés, hogy:

- Kíván-e élni az Önkormányzat a településképi véleményezés törvény adta jogával, mely a korábbi tervtanácsi véleményeknél „erősebb” környezet alakítási eszköz
- Amennyiben igen, milyen mélységben kíván Nagykovácsi véleményt alkotni? ( A betervezett rendlettervezet a településképileg védett területeken minden, egyéb részeken új 120 m<sup>2</sup>-él nagyobb építési engedélyhez kötött esetben vindikálja ezt a jogot.)
- Kívánja-e ezt a lehetőséget az Önkormányzat kiteljesíteni – a településképi bejelentési eljárás keretein belül – a nem építési engedély köteles, korábban

bejelentési kötelezettség alá tartozó építési, alakítási tevékenységekkel kapcsolatban, melyek jelentős hatással vannak környezetünkre (kerítések, lábbon álló kerti építmények, reklámhordozók, stb.) ?

- Amennyiben a korábbi pontokra a válasz igen, úgy a törvény szerinti szakmai alapokat a főépítész és a tervtanács együttműködésén keresztül kívánja-e megteremteni és működtetni az Önkormányzat?
- A törvény lehetőséget kínál az egyes, építésüggyel kapcsolatos a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló rendelet megalkotására. Kívánja-e az Önkormányzat megalkotni a tájékoztatás szabályait.
- Az Önkormányzat korábbi, a települési tervtanács működéséről szóló rendeletét több ponton igazítani kell a megváltozott törvényi előírásokhoz, Kormányrendeletekhez és az eljárási szabályokhoz. Új rendeletet hoz-e az Önkormányzat, mely egységes szerkezetbe foglalja a település tervtanács működését, vagy a meglévő rendeletet módosítja számos pontban?

Javaslatunk szerint minden pontban pozitív lépéseket kell tenni Nagykovácsi környezet kultúrájának fenntartása és fejlesztése érdekében. Élni kell a településképi véleményezés és a bejelentési eljárás intézményével, melynek szakmai tartalmát a főépítész és a tervtanács a rendeletben beterjesztett javasolt munkamegosztásban szolgáltatja.

Javaslatunk szerint a tervtanács működése az új jogi és közigazgatási eljárási keretek között új tervtanácsi rendeletet igényel. Javasoljuk a konzultáció szabályainak rögzítését is.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy a településképi bejelentési eljárás lefolytatása és magasabb szintű egyeztetési szolgáltatás esetén felvetődött az igazgatási díj lehetősége. Ezt – tekintettel arra, hogy még nincsenek tapasztalatok a rendszer működésével kapcsolatban – alacsony 5-10 eFt összegben javasoljuk meghatározni, de térítésmentes is lehetne. A térítés mentességet indokolhatja, hogy az ebből befolyó összeg nem túl jelentős és csak többletterhet ró a polgárokra, mely elutasítás esetén felesleges indulatokat válthat ki, ugyanakkor a hivatal finanszírozásában ez is segítséget jelenthetne. Célunk nem az, hogy bonyolultabbá tegyük Nagykovácsi polgárainak életét, hanem az, hogy előzetesen konzultáljanak, tájékozódjanak, mely alkalmak során akár segítséget is nyújthatunk a bejelentések tartalmának összeállításában. Fennáll ugyanakkor a lehetősége, hogy a fizetéssel járó eljárás – bármilyen csekély is a beruházáshoz képest – inkább az illegális építési tevékenység felé fordít több esetet, melynek kezelése – tekintettel arra, hogy Nagykovácsiban januártól semmilyen építési felügyeleti eljárás nem folyik – meglehetősen eredménytelen, vagy meddő jogi utakra tereli az ilyen eseteket. Lehetséges az is, hogy egy évi tapasztalat és széles skálán végzett tájékoztatás után vizsgáljuk meg az eljárási díj kérdését.

Tisztelt Képviselő-testület! A mellékelt négy rendelettervezet egymással összefüggő, az építésügy új rendszerébe illeszkedő, a helyi értékeket óvó, fejlesztésüket célzó eszközként kerültek megfogalmazásra, ezért egy előterjesztésben tártuk Önök elé. Tettük ezt legjobb tudásunk és igyekezetünk szerint, a jelenleg elérhető információk alapján. Tapasztaltuk azonban, hogy az új rendszer számos, a végrehajtás során felvetődő kérdést fog kiváltani, így az értelmezésre, a „finomhangolásra” vélhetően Minisztériumi irányelvek kiadása várható az elkövetkező időszakban, melyek elképzelhető, hogy kihatnak a megalkotott helyi rendeletekre. Meggyőződésünk, hogy az előterjesztett rendelettervezetek alapelvei nem fognak változni, de lehetséges, hogy ezeket a „finom hangolásokat” a későbbiekben az Önkormányzatnak is meg kell tennie, de addig is nem hagyhatjuk védtelenül épített és természeti környezetkultúránkat.

Nagykovácsi, 2013. január 23.

Bencsik Mónika  
Polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Hivatkozással a helyi rendeletek előkészítésében való társadalmi részvételről szóló 29/2012. (IX.25.) önkormányzati rendeletre három rendelet tervezethez vártuk az észrevételeket, véleményeket. A meghirdetett határidőig 3 lakossági vélemény érkezett.

A beérkezett véleményekről az alábbi „tipizált összefoglalót” készítettem:

### **A szakmai konzultációra vonatkozó rendelt tervezethez:**

**3.§. (1) bekezdés:** a mondatnak nincs alanya, így nem értelmezhető.

**3.§ (3) bekezdés:** a rendelkezés tartalma ugyanaz, mint az (1) bekezdésé, így a kettő összevonásra került, tekintettel arra, hogy az (1) bekezdés szövegezése egyébként is hiányos.

**4. § 3. bekezdés** rendelkezik arról, hogy PDF-ben is be lehet küldeni az iratokat. (*„A beépítési előírás iránti kérelem – a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon és digitális formában (.pdf formátumban) is benyújtható.”*). A PDF formátum nagyon jó választás, de a 3.§ (4) szerint megkövetelt tulajdoni lapok közül a hiteles tulajdoni lap es térképvázlat az elektronikus aláírás miatt egy konténer formátumban kapható meg. Egyértelműbb lenne a rendelkezés, ha tartalmazna, hogy a tulajdoni lap és térképvázlat a földhivatal által kibocsátott elektronikus formátumban csatolható a PDF formátumú kérelem mellé.

**8. §:** javaslat a szakmai konzultáció esetében egy olyan határidő kitűzése, amely a kérelmezőt köti és az önkormányzat munkaszervezését segíti. Azaz pl. a kérelmező minimum 10 nappal a konzultáció általa tervezett időpontját megelőzően kérvényezheti a konzultációt. A rendelet jelenlegi szövegezése tartalmazza, hogy a munkaközi dokumentációt 5 nappal a konzultációt megelőzően el kell küldeni a főépítésznek, de így, ha pl. előre megegyeznek, hogy 3 nap múlva van a konzultáció, akkor már nem tartható a rendeletben előírt 5 nap.

**8. §. (7) bekezdés:** tekintettel arra, hogy a szakmai konzultációk valamennyi anyagának nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik, azaz ezek a dokumentumok az önkormányzatnál megtalálhatóak, nem jogos, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentációban az utalás mellett azokról másolatot is kell készíteni.

### **Településképi bejelentés rendelet.**

A rendelet tervezet a véleményezők szerint túlszabályozott, ezzel mi is egyetértettünk és előterjesztésre egy sokkal átgondoltabb „egyszerűsített” változatot terjesztünk elő, figyelembe véve az adminisztrációs plusz terhek elkerülését. A döntések időszakonként nyilvánosságra hozatalával egyetértünk, kérnék a tisztelt Képviselő-testülettől erre iránymutatást.

Javaslatok, amiket figyelembe vettünk:

a.) a szabályozott építések körét felül vizsgálni, es méret korlátokat megállapítani, ott ahol indokolt.

b.) Megkülönböztetni az utcáról látható és az utcáról nem látható építményeket.

c.) Megkülönböztetni a különböző építési körzeteket. Amíg a fő utcán indokolt, hogy egy egységes településkép miatt fontosabb több dolgot szabályozni, mondjuk a Zsiroshegy kis zsákutcájában nem.

d.) Míg a településképi véleményezésről szóló javaslat részletesen taglalja az elbírálás szempontjait, a bejelentés rendelet ezt nem teszi

e.) A fellebbezés módja és a konzekvenciák be nem tartás esetén a kormányrendeletben szabályokra szükséges hivatkozni a helyi rendeletben is.

f.) Látható legyen az egységes településkép védelmi gyakorlat a választók számára is.

### **Véleményezési rendelet.**

A 7. paragrafus 1 bekezdése szerint "településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak...".

A településrendezési eszközök definiálása az előterjesztett rendelet tervezetbe bekerült.

A településképi véleményezési eljárás lényegében a korábban tervtanácsai véleményezésre kötelezett építési engedéllyel építhető építmények körét a polgármester véleményezési körébe utalja. A polgármester véleménye az ügy súlyától függően a helyi építészeti és műszaki tervtanács, illetve a főépítész véleményén alapul. A döntés kötelező érvényű, ellene fellebbezni építéshatósági eljárás keretében lehetséges.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ 1) bekezdése alapján elvégzett hatásvizsgálat eredménye:

- A rendeletalkotás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása jelentős: E rendeletek megalkotásával és sikeres végrehajtásával a faluképi szempontból rendezettebbek lesznek a település frekventáltabb területei (védett területek, lakóterületek)
- A rendeletalkotás környezeti és egészségi hatása jelentős: A rendeletekkel elérni kívánt cél megvalósításával a település arculatának befolyásolása során településkép szempontjából élhetőbbé teszi a község környezetét.
- A rendeletalkotás adminisztratív terheket befolyásoló hatásai is jelentősek: Az adminisztráció jelentősen nő, az építéshatóság helyi szintű megszűnésével, az építési szolgáltatási pont kialakításával a Polgármesteri Hivatal szervezeti átalakítását igényli, hiszen három új típusú eljárást kell hivatali szinten is dokumentálni.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendeletalkotás egy esztétikusabb, a meglévőértékeket nem romboló városkép kialakításának az igénye teszi szükségessé, melynek elmaradása esetén a településkép javítását célzó intézkedések eredménytelenebbek lesznek.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet végrehajtása személyi állomány növelése nélküli átszervezést, de pénzügyi többletforrást nem igényel.

A településképi véleményezési eljárásról szóló rendelet megalkotásával egyidejűleg a helyi építészeti tervtanács feladatkörét érintő helyi szabályokat össze kell hangolni a magasabb szintű jogszabályokkal. Az Étv. és a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet alapján a helyi építészeti-műszaki tervtanács feladat és hatásköre kizárólag a településképi véleményezési eljáráshoz kapcsolódhat.

**1. § (1)<sup>1</sup>** E rendelet szabályait kell alkalmazni az e rendeletben meghatározott településrendezési eszközöket, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet alapján építési engedélyhez kötött és e rendeletben meghatározott épületek építészeti-műszaki dokumentációt véleményező területi vagy központi tervtanács működésére és eljárási rendjére. **Az Étv.-ben a települési önkormányzat polgármesterének lehetővé tett településképi véleményezési eljáráshoz – önkormányzati rendeletben szabályozott – helyi tervtanácsi vélemény beszerzése során a 2. §-t, a 3. § (2) bekezdését, az 5. §-t, a 15–16. §-t kell alkalmazni.**

**2. §<sup>4</sup>** A tervtanács – a településtervezésben vagy az építészeti-műszaki tervezésben kiemelkedő, magas szintű elméleti és gyakorlati ismeretekkel rendelkező – természetes személyekből álló szakmai tanácsadó, véleményező testület. A tervtanács elnökből és tervtanácsi tagokból áll, akik a tervtanácsi tárgyaláson szavazati joggal rendelkeznek. A tervtanács tagjainak személyére a tervtanács elnöke tesz javaslatot.

**5. §<sup>9</sup>** (1) A tervtanács tagja a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló kormányrendeletben meghatározott mesterfokozatú képzésben szerzett szakképzettséggel (korábban egyetemi végzettséggel) és legalább öt éves szakmai gyakorlattal rendelkező természetes személy lehet.

(2) Egy személy több tervtanácsban is lehet tervtanácsi tag.

(3) A tervtanácsi tag megbízása megszűnik a megbízási idő lejártával, a tag lemondásával vagy a megbízás visszavonásával.

(4) A Magyar Építész Kamara, valamint érintettség esetén a Magyar Mérnöki Kamara által javasolt és az elnök által megbízott személy, továbbá az építés helye szerinti települési önkormányzat főépítésze tagként vesz részt a tervtanácsi ülésen

**5/A. §<sup>10</sup>** A 2/A. §-ban meghatározott dokumentációk tárgyalása során a tervtanács tagja az 5. § (1) és (4) bekezdésében meghatározottakon túlmenően művészettörténeti, régészeti, vagy restaurátori felsőfokú képesítéssel rendelkező személy lehet.

**9.§ (4)<sup>23</sup>** A területi építészeti-műszaki tervtanács feladata, hogy véleményezze

a) a főpolgármester településképi véleménye hiányában a fővárosi helyi építészeti örökségvédelem alatt

aa) álló területen az építéssel érintett telek közterülettel határos, vagy a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 20 méterre álló új épület építéséhez vagy ilyen helyen álló meglévő épület településképet érintő felújításához, átalakításához, bővítéséhez, továbbá

ab) nem álló területen fővárosi helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület településképet érintő felújításához, átalakításához, bővítéséhez

szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,

- b) az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben a másodfokú építésügyi hatóság megkeresésére az első fokú eljárásban a döntés alapjául szolgáló, az önkormányzat polgármestere által – a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontjára alapozott – véleményezett építészeti-műszaki dokumentációt, továbbá
- c) a jogszabály szerint III. bírság kategóriába tartozó műemléki épületen végzett építési tevékenység végzéséhez szükséges építészeti-műszaki dokumentációt,
- d) a jogszabály szerint III. bírság kategóriába tartozó műemléki épületen végzett, a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben meghatározott tevékenységek örökségvédelmi dokumentációját,
- e) az önkormányzat polgármesterének településképi véleménye hiányában a világörökségi területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló új épület építésével vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítésével vagy átalakításával kapcsolatos építészeti-műszaki dokumentációt, valamint
- f) az önkormányzat polgármesterének településképi véleménye hiányában a műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló új épület építésével vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítésével vagy átalakításával kapcsolatos építészeti-műszaki dokumentációt.

A jogszabályok összhangja érdekében a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről szóló 15/2009. (VI.30.) önkormányzati rendeletet, illetve a hatályos helyi építési szabályzatban a tervtanács véleményezési körébe tartozó esetekről szóló előírásokat hatályon kívül kell helyezni. A Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdése alapján a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatt ellentétes helyi építési szabályzat előírása hatályon kívül helyezhető a településrendezési eszköz módosítására vonatkozó véleményezési eljárás lefolytatása nélkül.

Nagykovácsi, 2013. február 21.

Tóthné Pataki Csilla  
jegyző